

الاستشارات والمساعدة القانونية للمسكن والأرض والملكية في شمال غرب الجمهورية العربية السورية

حزيران 2018

الاسكان و الاراضي والممتلكات

Spirit

© Gokhan Sahin/Getty



الاسكان و الاراضي والممتلكات
الاستشارات والمساعدة القانونية للمسكن والأرض والملكية في شمال غرب سوريا
تم إعداد هذا الدليل التدريبي بهدف تحسين نوعية وفعالية الاستجابة الإنسانية من خلال تنمية القدرة على التعامل مع شؤون الإسكان والأراضي والممتلكات

حزيران 2018	سبيريت ©

المحتويات

مفهوم السكن والأراضي والممتلكات:

يعتبر مفهوم السكن هو الأهم على الإطلاق لأنه يتعلق بالشخص وعائلته ويعبر عن حالة الإستقرار والأمان التي يشعر بها ويعيشها داخل مسكنه والذي يعتبر بنفس الوقت المكان او الحيز الخاص بالفرد يستعمله ليؤمن لنفسه الخصوصية التي يحتاجها هو واسرته

ويرتبط مفهوم السكن ارتباطا وثيقاً بمفهوم المسكن :

المسكن : وهو المكان الذي يلجأ اليه الفرد مع أسرته للعيش فيه وقضاء حاجاتهم اليومية يضاف عليها استخدامه المسكن للحفاظ على نفسه وأسرته وتأمين الحماية لهم من كل ماقد يشكل خطرا عليهم سواء كانت عوامل طبيعية أو غير طبيعية

العقارات : و هي كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف , و كل ما عدا ذلك هو منقول

أصناف العقارات :

1. العقارات بطبيعتها.
2. العقارات بالتخصيص.
3. الحقوق العينية العقارية.

1. العقارات بطبيعتها :

و من هذه العقارات ما هو ثابت بطبيعته مثل : الأرض , المنجم , المقالع و منها ما حاز صفة الاستقرار بفعل الانسان كالابنية و الجسور و السدود .و فيما يلي أهم العقارات بطبيعتها :

- الأراضي.
- النباتات.
- الأبنية.
- المناجم.

و تنقسم العقارات بطبيعتها الى :

العقارات الملك : و هي العقارات القابلة للملكية المطلقة و الكائنة داخل المناطق المحددة إداريا أي العقارات التي جرى عليها أعمال التحديد و التحرير من قبل السلطات الرسمية.
العقارات الاميرية : و هي العقارات التي تكون رقبتها للدولة و يجوز أن يجري عليها حق التصرف و هي العقارات الواقعة خارج حدود المدن و البلدات و التي تكون رقبتها للدولة.
العقارات المتروكة المرفقة : و هي العقارات التي تخص الدولة و يكون لجماعة ما حق استعمال عليها تحدد ميزاته و مداه العادات المحلية أو الأنظمة الإدارية (أي وجود حق انتفاع عليها لجماعة معينة مثل البيادر)
العقارات المحمية : و هي العقارات التي تخص الدولة و تكون جزءاً من الأملاك العامة مثل : الطرق , الجسور , الحدائق العامة.
العقارات الخالية المباحة أو الأراضي الموات : و هي العقارات أو الأراضي الاميرية التي تخص الدولة إلا أنها غير معينة و لا محددة و يجوز لمن يشغلها أولاً ان يحصل على ترخيص من الدولة على حق أفضلية ضمن الشروط المعينة في الأنظمة.

2. العقارات بالتخصيص :

و هي المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله . مثل الآلات الزراعية التي توضع لخدمة الأراضي والآلات الصناعية للمعمل

3. الحقوق العينية العقارية:

تخول الحقوق العينية الأصلية لصاحبها سلطة مباشرة على الشيء محل الحق بالقدر الذي يتناسب مع نوع الحق ومضمونه. وهذه السلطات هي: التصرف- الاستعمال- الاستغلال.

الحيازة :

الحيازة في اللغة هي الضم والسيطرة وفي القانون : و هي سيطرة مادية لشخص على شيء يستعمله بصفته مالكا أو بصفته صاحب حق عيني على هذا الشيء و قد تستند الحيازة الى حق أو دون حق و الحيازة لها عنصران.

العنصر المادي : هو عبارة عن مجموعة الاعمال التي يقوم بها عادة صاحب الحق و هو ما يسمى بوضع اليد

العنصر المعنوي : هو نية اكتساب حق عيني على الشيء فالحائز يقصد حيازة الشيء لحساب نفسه سواء كانت نيته مشروعة ام غير مشروعة

أنواع الحيازة :

تقسم الحيازة إلى ثلاثة أنواع بحسب النية إلى :

1. الحيازة القانونية وهي التي تكون نية الحائز فيها استعمال الشيء بصفته مالكا أو صاحب حق
2. الحيازة العرضية وهي الحيازة التي يفتقد فيها الحائز لنية التملك كالمستأجر والوكيل
3. الحيازة العرفية وهي وهي حق استعمال الأراضي التاريخية من قبل الشعوب الأصلية سواء كانت هذه الأراضي غابات أو مراعي تستخدمها هذه الشعوب منذ عصور قديمة .



مثال عن الحيازة



مثال: حالة ان تكمل كسوة المنزل مقابل السكن فيه لمدة معينة

التحديات التي تواجه النازحين فيما يتعلق بقضايا الإسكان والأراضي والممتلكات :

يجبروا على الهروب أو مغادرة منازلهم أو أماكن إقامتهم المعتادة دون أن يعبروا حدود الدول المعترف بها عالميا، ويكون ذلك بشكل خاص نتيجة لنزاع مسلح أو حالات عنف أو انتهاكات لحقوق الإنسان أو كوارث طبيعية أو من صنع الإنسان، أو في محاولة منهم لتجنب آثار هذا النزاع أوهذه الحالات

هناك العديد من المشاكل التي تواجه النازحين ومن اهمها:

التحديات في موقع النزوح:

- التشرد وفقدان الأرض
- عدم ضمان الحيازة
- عدم وجود السكن الملائم
- عدم وجود دخل معيشي
- عدم وجود هوية
- فقدان الوثائق الخاصة بالممتلكات نتيجة التلف أو الضياع
- عدم الحصول على رأس المال

التحديات في الموقع الذي تم النزوح اليه

- الاستيلاء على الأراضي
- المصادرة
- الاحتلال الثانوي والنزاع
- تدمير ونهب أصول الإسكان والأراضي والممتلكات
- الأراضي المزروعة بالألغام الأرضية ومخلفات الحرب المتفجرة
- ارتفاع بدلات الإيجار نتيجة لزيادة الطلب على المساكن
- تعرض النازح لعمليات الابتزاز بسبب حاجته وقد يجعله هذا الأمر أكثر عرضة للخداع و الاحتيال
- تعرض النازح لعمليات الإخلاء القسري



مثال: في حالات النزوح تجتمع العائلات مع بعضها البعض وذلك لقلة المال او لقلة عدد المساكن مما يثير مشاكل بين صاحب العقار والنازحين

الوثائق الخاصة بالسكن والممتلكات

إن وثائق الطابو والملكية هي وسيلة هامة جدا لاثبت حق الملكية ولكنها ليست الوسيلة الوحيدة لإثبات الحقوق العقارية التي يمكن استخدامها

حيث يمكن للناس استخدام أشكال أخرى من الأدلة لاثبات ملكياتهم أو علاقتهم بالممتلكات كعقود البيع أو الايجار أو قد تكون شهادة الشهود أو الفواتير الخاصة بالمرفق أو رخص البناء رغم أنها لاتمتلك قوة سندات الطابو إلا أنها تستحق الحماية والمحافظة عليها ولكن أهم هذه الوثائق

سند الملكية (الطابو)

وهو إثبات رسمي لملكية العقار المذكور في الوثيقة ويمنح للمالك حصرا ويشير الى جميع الحقوق والإلتزامات المترتبة على هذا العقار من رهن أو حجز أو غير ذلك

القيد العقاري :

وهو اثبات رسمي لملكية العقار المذكور بالإضافة الى تفاصيل العقار وتوصيف نوعه وتحديد موقعه الجغرافي ويشير الى جميع الحقوق والإلتزامات المترتبة على العقار

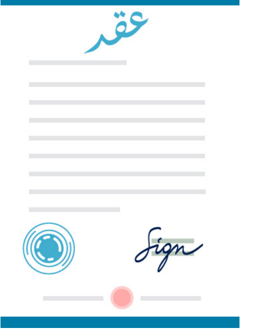
ويعتبر من أهم الوثائق المطلوبة لبعض الإجراءات الرسمية (بيع – شراء – اقامة دعوى الخ)

الوكالة الخاصة بالبيع العقاري (وكالة غير قابلة للعزل)

وتستعمل لنقل ملكية العقار في حالة عدم وجود صاحب العقار كما أنه يستخدم كوسيلة لإثبات الملكية العقارية في مناطق السكن العشوائي

قرار محكمة (حكم محكمة)

عادة ما يتم الحصول عليه بعد وجود دعاوي تثبيت البيوع او بعد حصول نزاع على الملكية او في سياق تصديق المحكمة لعمليات نقل الملكية



عقد البيع :

وهو تأكيد على ملكية العقار للبائع حال البيع وللمشتري بعد اتمام البيع لأن الأصل الا يبيع الشخص الا ما يملك ويأكد على التوافق المبدأي بين طرفي العقد على اتمام البيع

عقد الإيجار :

وهو تأكيد لاتفاق بين المالك أو من يمثله قانونا كالوكيل والمستأجر على علاقة ايجار ويجب تسجيله لدى الوحدات الإدارية المعنية (بلدية – مجلس محلي)

المرأة وحقوق الإسكان والأراضي والممتلكات

تعاني النساء في العديد من البلدان من التمييز في أنظمة حيازة الأراضي القانونية والعرفية. كما تواجهن عقبات كبيرة بسبب العادات الاجتماعية والثقافية أو عدم وجود أحكام كافية لمنحهن الحق في الحصول على الأرض بشكل مستقل عن أزواجهن أو أقربائهن الذكور.

أدت عمليات التمييز هذه الى الانتقاص من حقوقها مقارنة مع الرجل فيما يتعلق بحقها في التملك

وعلى الرغم من تعدد الأسباب أو الحجج لمنع المرأة من التملك ومهما تغير توصيفها إلا أنها تشترك بعدة نقاط:

1. توصف المرأة بأنها كائن ضعيف غير قادر على ممارسة هذا الحق
2. اعتبار المرأة مواطن درجة ثانية لا يحق له المساواة مع الذكور
3. اعتبار العمل الوحيد للمرأة هو إنجاب الأولاد وتربيتهم دون أن يكون لها اي حق آخر وهي أقرب ما تكون لأحد الأشياء الموجودة في المنزل
4. حرمان المرأة من حقها في الميراث في بعض المجتمعات بحجة عدم ذهاب أموال العائلة لشخص غريب

الا أن هذه الأوضاع لم تكن دائمة بل تتخللها مراحل تمتعت بها المرأة بكامل حقها ومساواتها مع الرجل فيما يتعلق بحق التملك وتأمين المسكن اللائق فقد أكدت الشرائع السماوية على ذلك ولكن هذه المساواة كانت تختلف بدرجاتها من مجتمع لآخر كانت التشريعات الحديثة التي جاءت بعد الحرب العالمية الثانية الأكثر منحا للمساواة بين الجنسين في مسيرة تطور القوانين الوضعية فساوت بينها وبين الرجل بحق التملك ومباشرة الأعمال الخاصة بها بنفسها بل وفرضت على الزوج تأمين المسكن المستقل والملائم قانونا وبقوة القضاء إذا تطلب الأمر وفرق بين ملكها وملك زوجها.



مثال: تحتاج المرأة المطلقة او الارملة او في حالة فقدان الزوج او الهجر الى دفتر عائلة من اجل استلام مسكن (خيمة) او(إغاثة)

وفي اغلب الحالات تكون النساء مجردة من دفتر العائلة

أهمية الحفاظ على وثائق الملكية وطرق الحفاظ عليها والهيئات المعنيه بحل المنازعات

تعتبر الوثائق المتعلقة بالملكية الوسيلة الأمنة والسليمة لإثبات الحقوق والحفاظ عليها وتظهر أهميتها بشكل كبير لدى النازحين وخاصة عند عودتهم الى موطنهم الأصلي فهي تساعدهم في إثبات ملكيتهم وتتيح لهم إعادة السيطرة على ممتلكاهم وأراضيهم لأنها تثبت أنهم المالكون الأصليون لها.

ومن أهم الميزات المتعلقة بوثائق إثبات الملكية أن وثائق السجل العقاري و أحكام المحكمة لا تفقد صلاحيتها أبدا و تبقى سارية المفعول حتى نقل الملكية لشخص آخر .

من الضروري في حال تلف بعض هذه الوثائق والقدرة على استصدارها من جديد الحصول عليها.

وتزداد هذه الأهمية في حالت النزاعات المسلحة وذلك بسبب الصعوبات المتعلقة بإعادة اصدار هذه الوثائق بسبب الدمار الكلي أو الجزئي الذي يصيب الجهات المختصة باصدارها أو صعوبة أو استحالة الوصول إليها بسبب الأوضاع الأمنية أو ارتفاع تكاليف الوصول والتنقل.

طرق الحفاظ على هذه الوثائق :

مع التطور التقني ازدادت الطرق المستخدمة والتي تتيح إمكانية الحفاظ على الوثائق ومنها :

1. المحافظة على المستندات والوثائق الموجودة ضمن مصنف عازل للماء.
2. استصدار ما تلف منها إذا كان هناك قدرة على ذلك.
3. وضعها في حقيبة صغيرة مع الأشياء الثمينة لضمان عدم نسيانها في حالات النزوح المفاجئ.
4. عمل نسخة احتياطية وحفظها عند أحد الأقارب الموثوقين والذين يعيشون في مناطق أكثر استقرار.
5. الإحتفاظ بنسخ ممسوحة ضوئيا على حافظة ذاكرة خارجية (فلاشة).
6. الإحتفاظ بنسخ الكترونية وإرسالها بالايميل للشخص نفسه او لشخص موثوق.
7. الإحتفاظ بنسخ الكترونية على بعض البرامج المتخصصة ك دروب بوكس أو السحابة الإلكترونية.



نسخة الكترونية

حقيبة صغيرة لحمل الأوراق

مصنف اوراق عازل للماء

نسخة ورقية احتياطية

نسخة على التخزين السحابي

نسخة على البريد الإلكتروني

الهيئأت المعنية بحل النزاع :

تختلف الجهات والهيئات العاملة على حل النزاع من بلد لبد اخر ولكن ضمن السياق السوري يقوم بلعودة لحل المشكلات المتعلقة بالإسكان الى:

قوانين الدولة حول الإسكان والأراضي والممتلكات.

القوانين العرفية أو الدينية حول الإسكان والأراضي والممتلكات.

مؤسسات الدول التي تدير أصول الإسكان والأراضي والممتلكات/تقدم حلولا للمنازعات حول الأراضي.

المؤسسات العرفية التي تدير أصول الإسكان والأراضي والممتلكات/تقدم حلولا للمنازعات.

مؤسسات المجتمع المدني.

وجهاء المجتمع المدني.

الاحالة:

ضمن المنطقة المتواجد فيها الجلسة يتم احالة الاشخاص الحاضيرين عند وجدو مشاكل الى الجهات الفاعلة ضمن المجتمع ومن خلال استخدام العلاقات الخارجية للأشخاص العاملين في هذا المجال.



مثال: السكن في الأماكن العامة مثل سوق الهال ورفض الخروج مما أدى الى إتخاذ قرار من المجلس ليدفع لهم مقابل الخروج وتامين سكن بديل, ومع ذلك لم يخرج السكان من سوق الهال

قائمة التحقق
من اوراق الثبوتية

- ☐ سند الملكية (الطابو).
- ☐ بيان القيد العقاري.
- ☐ قرار محكمة (حكم محكمة).
- ☐ الوكالة الخاصة بالبيع العقاري (وكالة غير قابلة للعزل).
- ☐ عقد البيع.
- ☐ عقد الإيجار.
- ☐ رخص البناء.
- ☐ أوراق و إيصالات البلدية او المجلس المحلي.
- ☐ إيصالات (كهرباء، ماء، هاتف).





Spirit
SPIRIT 2018
الاستشارات والمساعدة القانونية للمسكن والأرض والملكية
في شمال غرب الجمهورية العربية السورية
حزيران 2018
© AFP / Deir Ezzor